

NYHEDSBLAD FRA GI

BEDRE BOLIGER

Nr. 1 / 2017

Udlejer Karin Borre
vil gerne låne hos GI

**Nye lånemuligheder
er interessante
for mig**



Lån med rentetilpasning

Nu får du nye muligheder med GI-lån. Et eksempel er, at du nu kan låne til en variabel rente på 0.9 % i februar 2017

Skal du have renoveret noget på din ejendom. Sætte en lejlighed i stand, isolere gavlen, ordne gårdarealet, etablere taglejlighed eller noget i den stil. Så kan du låne pengene hos GI. Få overblikket her over de nye muligheder, som GI tilbyder nu.

Renten

Mange vil nok mene, at det vigtigste ved et lån er rentesatsen. Og det er GI's låneafdeling også pinligt bevidste om. "Vi er glade for, at GI's bestyrelse har vedtaget nogle lånevilkår, som giver vores udlejere mulighed for at låne til meget lave renter. I og med, at det er swaprenten der styrer rentesatsen for et lån med variabel rente, så kan vi her i begyndelsen af februar 2017 komme ned under 1 % for et 5 årigt rentetilpasningslån. Vi håber, at det vil vække interesse", fortæller Thomas Mogensen, som er chef for afdelingen Lån hos GI.

Flere nye fordele

Det er ikke kun muligheden for variabel rente, som er interessant. Det er nu muligt at låne afdragsfrit i 10 år i stedet for blot 5 år, som har været den hidtidige grænse. Og det er endda muligt, at få en blød overgang til afdragene, så der ikke bliver en for voldsom ændring, når afdragsfriheden ophører. Det gøres ved, at betale de sidste 10 års afdrag som en engangsbetaling ved udløb af lånet. Altså i 2047 hvis man låner i året 2017.

I 2047 er man så nødt til at refinansiere, hvis ikke man kan hoste op med restbeløbet.

Og låneloftet på 15 mio. kroner er hævet til 30 mio. kr. Det giver bedre råderum for ejere med større projekter.

Fast kurs

Skulle renten falde yderligere, så stiger kursen ikke, som man kender det i tilsvarende realkredit

Hvad betyder de faglige udtryk:

Ydelse: Den samlede rente og afdrag for en given periode.

Afdrag: Den del af ydelsen der anvendes til at nedbringe restgælden

Gebyr: Omkostninger som långiver opkræver i forbindelse med etablering af et lån, for eksempel stiftelsesprovision, lånesagsgebyr, ekspeditionsgebyr, kurtage osv.

Grundrente: En rente der danner udgangspunkt for en renteberegning.

Rentetillæg: Et tillæg til en grundrente

Swaprente: Rente der indberettes og beregnes på baggrund af oplyste renter fra førende pengeinstitutter. Findes på Nasdaq OMX og Finans Danmarks hjemmeside.



.....

Det med småt

- Du skal låne minimum 250.000 kroner.
 - Renten fastsættes som swaprenten for den relevante periode, dagen før GI udskriver dit lånetilbud, med et tillæg på 0.5 %. Du kan finde swaprenten på Nasdaq OMX eller Finans Danmarks hjemmeside
 - Det skal aftales med GI's teknikere, hvad der kan lånes til. Man kan fx ikke låne til nye vinduer, hvis det reelt ikke er nødvendigt at skifte dem.
-

produkter. Den er fast, og du kan altid indfri til kurs 100, som du også har lånt til. Det betyder, at der følger en masse trykthed med et GI-lån.

Energirenovering tilgodeses

Ved energirenovering får du en rabat på 0.3 % ved lån til variabelrente. Rabatten tages fra det obligatoriske rentetillæg på 0.5 %. Så der er altså blot 0.2 % i rentetillæg, hvis du låner til en energirenovering, så den samlede rente kun er 0.6 % (februar 2017). Det kunne være

➤



.....

GI-lån – De nye muligheder

- Lån med rentetilpasning hvert 5 eller 10 år
- At indfri til kurs 100 (faldt renten, stiger kursen ikke)
- Ingen gebyrer
- Ingen bidrag
- Rabat hvis det gælder energirenovering
- Mulighed for lån til hele projektet (fx også køkken)
- Lån op til 30 mio. kroner

Ved lån med fast rente tilbyder GI:

- Lån op til 30 mio. kroner (før blot 15 mio. kroner)
 - Låne til hele projektet (fx også køkken)
-

gavlisolering, energioptimering af ejendommen eller lignende.

Som hidtil er der fortsat hverken gebyr eller bidrag. Blot eksterne tinglysningsafgifter. Et vigtigt faktum, som betyder at den reelle låneomkostning er betydeligt lavere ift. sammenlignelige lån, end det umiddelbart ser ud til.

Køkken og bad

Vil du totalrenovere en lejlighed, så har GI gjort det lidt lettere. Hvor man tidligere ikke kunne låne til fx renovering af et køkken, så kan det nu godt komme med ind i et projekt med GI-lån. Det gør det nemmere og mindre bureaukratisk at låne til en gennemgribende renovering af en lejlighed.

Er du forvirret

Virker det hele lidt uoverskueligt, så ring til GI og få et teknikerbesøg. Her kan GI's teknikere gå din ejendom igennem sammen med dig, og hjælpe med at strikke en lånetilbud sammen.

Det er fortsat sådan, at GI skal kunne stå inde for projektet. Men GI's teknikere oplever ofte, at ejere har en god forståelse for, at det gælder om at vælge den type renovering, som passer til ejendommens byggestil og som har en fornuftig levetid.

Hvad siger ejerne?

Karin Borre

Ejer, ejendomme i Roskilde og Hvalsø på Sjælland.

Jeg synes, at det er godt at GI udvikler mulighederne for at låne penge. Det er fint, at man nu kan låne flere penge, og ikke mindst til en lavere rente. En længere afdragsfri periode er også godt.

Jeg har lånt penge af GI i flere omgange, og det som betyder noget for mig, er at sagsbehandlingen er god. Jeg har talt med de samme mennesker i mange år, så der er kommet en fortrolighed, som jeg værdsætter. Der kommer også nye til ind i mellem i teknikerservice, og det har jeg det også fint med.

Jeg får også god behandling andre steder, men i GI er der ikke nogen bidrag, omkostninger eller kurstab, og man kan få fast rente. Der er kun stempel og tinglysningsafgift. Det kan de andre ikke rigtig leve op til.

Men hos GI kan man jo ikke bare låne penge. Der skal laves noget ved ejendommen, men det er vel også det, der er meningen med GI.



Teknikerservice

Jeg har brugt det i mange år. For nylig konstaterede jeg skimmelsvamp i en af mine ejendomme. Det var i lysningerne i gavlen. Ejendommen er fra 1800-tallet, og derfor var der nogle kuldebroer. GI's teknikere kunne fastslå, at en manglende indvendig isolering var årsag til angrebet af skimmelsvamp. Der var monteret gipsplader direkte på den kolde pudsede overflade. Det skabte kondens, og kontakten med det organiske materiale i gipspladerne gav gode betingelser for skimmelvækst.

Det er egentlig bare et eksempel, men den slags gode møder har jeg haft mange af.

GI's teknikere har også hjulpet mig i gang med de vedligeholdelsesplaner, som nu er lovpligtige. Jeg har så valgt at bruge det gratis værktøj GPV.



Karin Borre har lånt til renovering af facaden på sin ejendom i Algade, Roskilde.



Lige nu får Karin Borre renoveret en lejlighed, som skal have nyt badeværelse og køkken.

Peter Veggerby

Ejer, Veggerby ejendomme i Løgstør

Jeg har i mange år anvendt GI på flere måder. Dels har jeg lånt penge, og dels har jeg brugt den gratis teknikerservice. Jeg hilser de nye lånemuligheder velkommen.

En af de ting, som fungerer for mig, er, at man nu kan låne til hele renoveringen af en lejlighed. Min strategi har i over 15 år været, at totalrenovere i en høj kvalitet. Der skal renoveres sådan, at jeg selv kunne have lyst til bo i dem.

Derfor kunne jeg sagtens forestille mig at låne penge til nogle totalrenoveringer, hvor en lejlighed skal have nye vinduer, køkkenet og bad og el, vand og varmeinstallationer.

Jeg kan, efter at have været i gang i over 15 år konstatere, at min strategi har virket. Vi har stort set ikke tomgang. De seneste tre år har vores tomgangsprocent inkl. tab på lejere befundet sig mellem 1.04 % og 1.29 %.

Gode håndværkere

I praksis betyder det nærmest, at jeg har lejet alt ud hele tiden, og det viser for mig, at det kan betale sig, at gøre tingene ordentligt, og tilbyde lejerne nogle gode velstandsatte lejemål. Desuden er det en stor tilfredsstillelse at se nogle nedslidte boliger blive forvandlet til lækre lejligheder.

I den sammenhæng har jeg haft et godt samarbejde med GI's teknikere.

Jeg bruger stort set de samme håndværkere, og kun lokale underleverandører, som jeg har gode erfaringer med, og som jeg har opbygget stor tillid til.

Afdragsfrit

Det er godt at GI har en energivinkel, for der er et sløjt afkast af disse investeringer set fra ejernes side. Men vi vil jo gerne, for det føles helt rigtigt at spare på energien. Det er derfor meget interessant med denne ansproging. Og det kommer jo også lejerne til gode, at de vil spare på el, vand og varmeudgifter. En nettobesparelse på varme er meget interessant for lejere.

Der er gode elementer ved en variabel rente, men det mest interessante for mig er, at du nu kan låne afdragsfrit i 10 år. Det er meget attraktivt. Jeg har

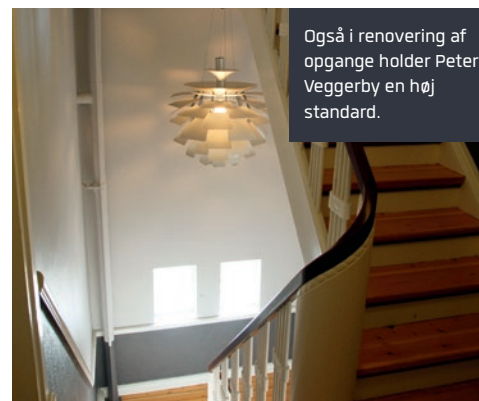
tidligere taget en del lån med variabel rente, men er nu begyndt at kigge mere efter fastforrentede. Men det er en god ting at GI tilbyder det, for der er jo nogle der efterspørger det.



Peter Veggerby investerer i badeværelser af høj standard, når han istandsætter sine lejligheder



Peter Veggerbys strategi er, at sætter køkkener af høj standard ind, når han istandsætter sine lejligheder. Dette køkken er renoveret for 10 år siden



Også i renovering af opgange holder Peter Veggerby en høj standard.

Noter

GI KURSER



Kursus om bindingsreglerne §18b

For dem som har lidt eller intet kendskab til bindingskontoen efter §18b, eller som gerne vil have opfrisket deres viden på området. Kurset berører blandt andet bindingspligt, hvornår og hvordan udgifter indberettes, samt sammenhængen mellem §18-kontoen og kontoen efter §18b.

København

2. maj 2017 kl. 16:30-19:30

Grundejernes Investeringsfond

Tilmeldingsfrist: 25. april 2017

Antal pladser: 30

Ledige pladser

Vejle

4. maj 2017 kl. 16:30-19:30

Hotel Scandic

Tilmeldingsfrist: 30. marts 2017

Antal pladser: 30

Tilmeld dig og se flere detaljer på gi.dk

Ledige pladser

Heldagskursus om udgifter

For dem som har behov for detaljeret viden om, hvilke udgifter der kan medtages over vedligeholdelseskontoen. Vi går i dybden med alle typer af udgifter på en ejendom og gennemgår, hvor de efter retspraksis skal dækkes/konteres med henblik på at finde ud af, hvilke udgifter der er vedligeholdelse. Det vil blandt andet blive gennemgået, hvad der er afgørende for, om en udgift er vedligeholdelse eller forbedring, og hvad der hører ind under ejendommens driftsudgifter. På kurset vil der være praktiske øvelser, samt et omfattende kursusmateriale, som også kan bruges fremadrettet i daglige opgaver.

København

17. maj 2017 kl. 09:00-15:00

GI, Antal pladser: 30

Ikke flere pladser

Vejle

15. maj 2017 kl. 09:00 til 15:00

Hotel Scandic

Tilmeldingsfrist: 8. april 2017

Antal pladser: 30

Tilmeld dig og se flere detaljer på gi.dk

Ledige pladser

GI STØTTER

NY LÅNE- FOLDER

Du kan bestille den opdaterede version af GI's folder om lån. Den oplyser dig alt det relevante, når det gælder lån hos GI.



PERSONALE



Ny juridisk chef i kontoafdelingen hos GI

GI har pr. 1. februar 2017 fået ny juridisk chef i kontoafdelingen, og det blev advokat Marianne Mosbæk. Hun har mange års erfaring inden for den finansielle sektor, hvor hun blandt andet har været hos Nets, Finansrådet, Bankernes Kontantservice og tidligere var hun advokat hos Kammeradvokaten. Privat bor Marianne i Lyngby med sin mand og tre børn.

GI FYLDER 50 ÅR

Jubilæet markeres med fagligt arrangement

I anledningen af GI's 50 års jubilæum inviteres alle interesserede til faglig sammenkomst med debat om boligens fremtid. Boligøkonom Curt Liliegreen fra Realdania og den kendte sociolog Eva Steensig er debattører, og direktør Kent Martinussen fra Dansk Arkitektur Center er ordstyrer.

Alle fremmødte kan komme med indspark til debatten, og efterfølgende vil der være mulighed for at tale videre og dyrke netværk over en bid tapas og lidt at drikke. Programmet starter kl. 15:30 og forventes afsluttet omkring kl. 18:00. Det er gratis at deltage, dog er der et begrænset antal pladser, så tilmeld dig nu hvis du vil have en plads!

Arrangementet finder sted
d. 4. april i København og
d. 5. april i Århus.

København:

Tirsdag d. 4. april kl. 15:30 hos Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15, 1472 København K.

Århus:

Onsdag d. 5. april kl. 15:30 i Turbinehallen
Filmbyen 19 / Kalkværksvej 12, 8000
Århus C

Tilmelding på gi@gi.dk. Angiv venligst
København eller Århus.

Det er
GRATIS
at deltage



Curt Liliegreen er boligøkonom fra Realdania og står til daglig for driften af Boligøkonomisk Videncenter, der skaber fokus og indsigt i boligøkonomiske problemer.



Eva Steensig er sociolog, forbrugerekspert og foredragsholder. Hun er kendt fra TV programmer som Klædt af- til det gode familieliv og Hvor er vi landet, og optræder desuden hyppigt som forbrugerekspert i medierne.



Kent Martinussen er direktør hos Dansk Arkitektur Center og anerkendt arkitekt med talrige internationale projektudstillinger i Asien, Arabien, Europa og USA.



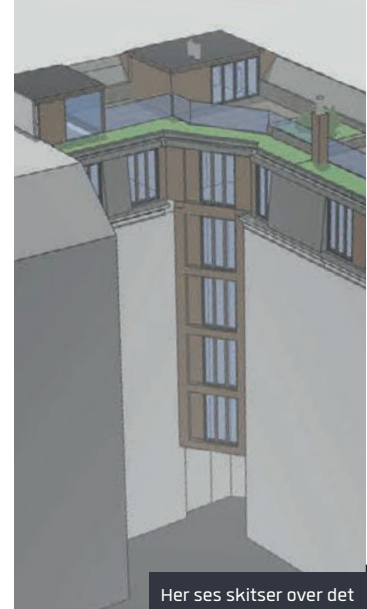
Udgiver:
Grundejernes Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon: 82 32 23 00
gi.dk

Ansvarshavende redaktør:
Lars Axelsen
Redaktion:
Bo Bjerre Hansen, bbh@gi.dk
Forsidefoto: Jens Rosenfeldt
Design og produktion:
Datagraf Communications
Oplag: 5.500

I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

Mørkt hjørne bliver til lyst rum

Ryesgade 25, Kbh



Her ses skitser over det tilbyggede areal.

.....
AF KOMMUNIKATIONSKONSULENT BO BJERRE HANSEN.

I et hjørne i gården var der en lomme, som ikke rigtig var til at anvende. Projektchefen for renoveringen i ryesgade, Morten Heding Andersen, fik en god ide. Hvorfor ikke lægge et etagedæk ind, vupti, et nyt rum er født.

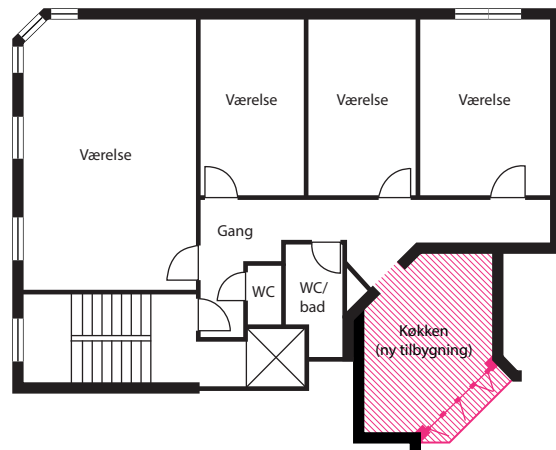
Det nye rum, som består af 11 nye indvundne kvadratmeter gulvplads, forsynes med glas fra gulv til luft, så det kommer til at brage ind med lys. Indirekte lys da det er mod nord. Der bliver også en bred men smal altan, som rækker 45 cm. ud. Derved er der plads til at dørene åbner udad og dermed ikke forstyrrer indretningen af det nye køkken/alrum. Så udover lys bliver der også luft fra denne nye åbning. Det har muliggjort en omdisponering af lejligheden, så der bliver en fordelingsgang og ingen gennemgangsrum. Desuden bliver der også plads til både badeværelse og et gæstetoilet.

Tidligere var det et mørkt hjørne af gårdrummet. Det blev ikke brugt til noget, og det var ikke behageligt at være i. Mange ældre ejendomme har disse mørke hjørne, som kan anvendes til indvinding af ekstra plads.

Nu bliver det nye rum et af højdepunkterne, når renoveringen er færdig. Samlet set med 5 etager, giver det ekstra 55 m² til ejendommen.

Isolering

De nye dæk er støbt på specialproducerede jern efter statiske udregninger fra projektets ingeniør. Nederst og øverst er der isoleret mod kulden med henholdsvis 300 mm. Rockwool (i bunden) og 250 mm. Kingspan (i Toppen). På de øvrige etager med 45 mm. Rockwool samt dæk mod gulv i fibergips og dæk mod loft i 2 x lydgyips. Det giver



isolering både mod luftlyd og trinlyd, og det giver plads til at indbygge LED spots i loftet.

Projektchef Morten Heding Andersen har fravalgt bærende søjler nederst. "Jeg syntes, at det var bedre med et kraftigere jern på tværs nederst, for at undgå forstyrrende søjler. På denne måde fik vi også plads til at lave en ny kældertrappe i læ af udbygningen, og med plads til at hæve terrænet omkring kældernedgangen som sikring mod skybrud. Jeg er glad for, at vi traf dette valg, når jeg nu ser det hele næsten færdigbygget, også selv om det gav noget mere besvær til ingeniøren" fortæller Morten Heding Andersen.

I ældre ejendomme findes der mange tilsvarende mørke hjørner, som ikke giver nogen særlig værdi, og som med omtanke kan blive til gode løsninger på udfordringer med plads til f. eks. badeværelser i disse ældre ejendomme.



Det monterede dæk viser det indvundne areal.